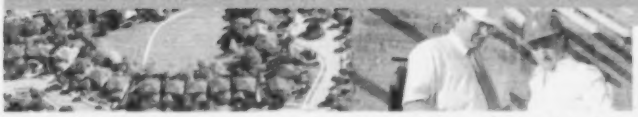
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

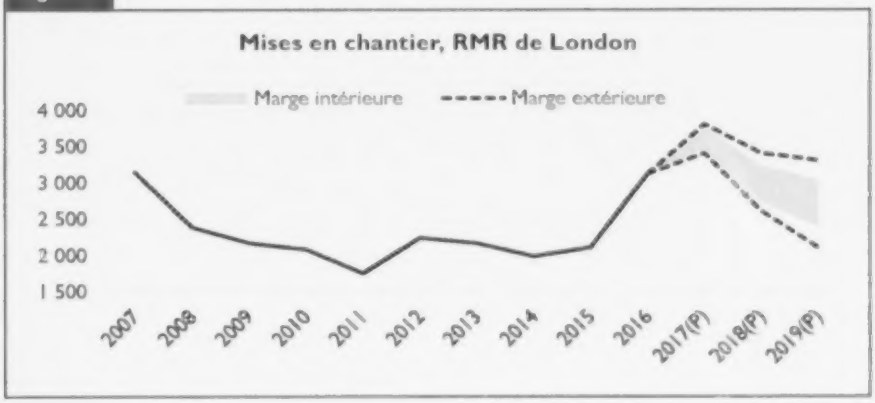
RMR de London



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

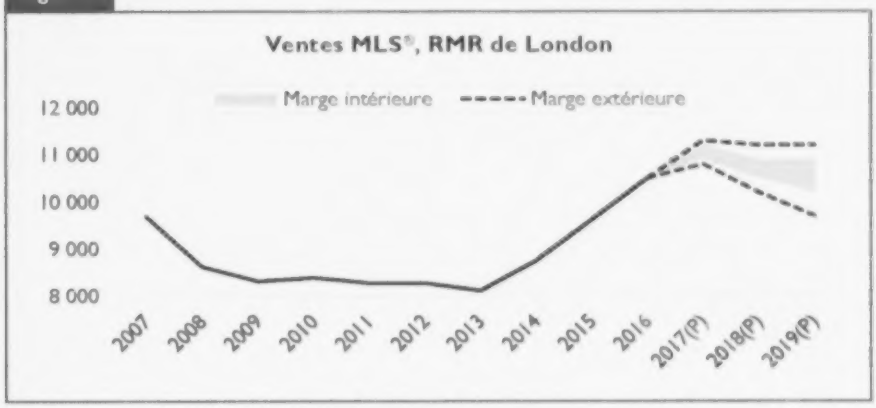
Date de diffusion : automne 2017

Figure 1



Source : SCHL; (P) Prévision

Figure 2



Source : ACI; (P) = prévision de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Faits saillants[1]

- Le total des habitations mises en chantier dans la RMR de London devrait suivre une tendance à la baisse en 2018 et 2019, mais il devrait tout de même rester élevé en raison de la hausse prévue des salaires et de l'emploi et de la demande excédentaire du marché de la revente qui débordera sur le marché du neuf.
- Les ventes MLS® devraient baisser en 2018 et 2019, mais leur nombre restera malgré tout élevé, et la croissance du prix MLS® moyen devrait diminuer par rapport à celle observée en 2017.
- Le taux d'inoccupation devrait augmenter durant l'horizon prévisionnel, en raison d'un accroissement de l'offre d'appartements locatifs neufs.

Marché du neuf

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London, le total des habitations mises en chantier devrait augmenter un peu en 2017 et suivre une tendance à la baisse en 2018 et 2019, mais il restera tout de même élevé. La hausse prévue des salaires et de l'emploi, surtout dans les secteurs de la construction,

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 2 octobre 2017.

Canada

SCHL CMHC

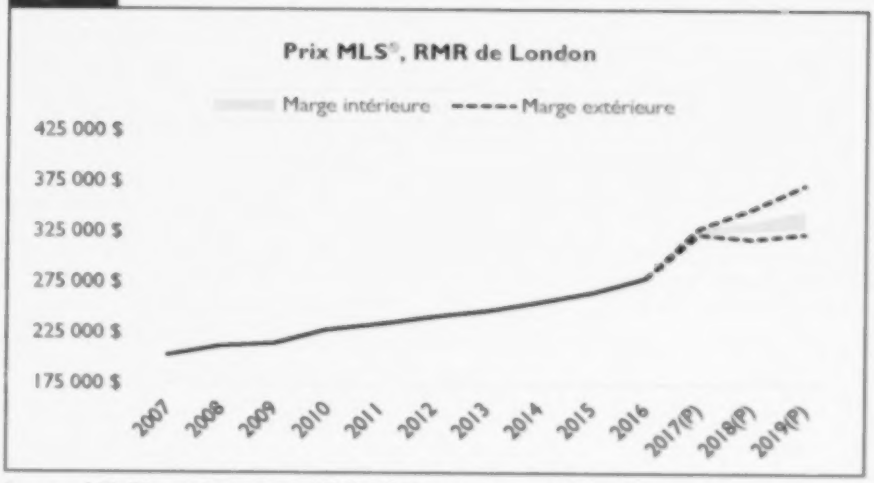
des soins de santé et des services sociaux, renforcera la demande de maisons individuelles neuves durant la période visée par les prévisions. De plus, la demande excédentaire de maisons individuelles sur le marché de la revente qui continue de déborder sur le marché du neuf incitera les constructeurs à mettre davantage de logements de ce type en chantier.

Le nombre de mises en chantier de logements collectifs dans la RMR de London devrait demeurer élevé durant l'horizon prévisionnel, mais il diminuera légèrement en 2018 et 2019. La hausse des charges de remboursement hypothécaire entraînera des problèmes d'abordabilité et pourrait empêcher des locataires de devenir propriétaires, ce qui aura pour effet de soutenir la demande d'appartements neufs. L'augmentation continue du nombre d'aînés et le nombre élevé d'immigrants qui viendront s'établir dans la RMR de London durant la période visée par les prévisions sont aussi d'autres facteurs qui exerceront des pressions à la hausse sur la construction de logements collectifs, surtout du côté des appartements locatifs.

Marché de la revente

Les ventes MLS® devraient augmenter un peu en 2017. L'amélioration de la situation de l'emploi et la hausse prévue de la rémunération hebdomadaire exerceront des pressions à la hausse sur les ventes. De plus, la forte croissance démographique, attribuable à l'immigration accrue et à la migration continue d'acheteurs de maisons individuelles provenant de la région du Grand Toronto (RGT), maintiendra les ventes à un niveau élevé durant la période visée par les prévisions. Les ventes devraient toutefois suivre une tendance légèrement à la baisse en 2018 et 2019, car la hausse des charges de remboursement hypothécaire réduira l'abordabilité des habitations.

Figure 3



Source : ACI (P) — prévision de la SCHL ; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

La progression du prix MLS® moyen devrait ralentir durant l'horizon prévisionnel, en raison de l'affaiblissement de la demande et de l'accroissement de l'offre sur le marché de la revente, car le nombre de nouvelles inscriptions augmentera et les ventes devraient suivre une tendance à la baisse. C'est à North London que la progression des prix devrait être la plus forte; elle sera alimentée par la demande soutenue de maisons individuelles de prix très élevé provenant d'acheteurs de la RGT.

Si le marché de l'emploi performe moins bien que prévu, en raison du contexte commercial plus restrictif et de l'appréciation plus forte qu'anticipée du dollar canadien, la demande de logements pourrait diminuer et le total des mises en chantier d'habitations, les ventes MLS® et le prix MLS® moyen s'établiraient alors à la limite inférieure de la fourchette large de prévisions. De plus, la croissance des prix de revente plus faible qu'attendu dans la RGT pourrait rendre les habitations de London moins attrayantes aux yeux d'acheteurs potentiels de la RGT. Cette situation se traduirait par une baisse de la demande de logements et ferait en sorte que le total des mises en chantier d'habitations, les ventes MLS® et le prix MLS® moyen se déplaceraient vers la limite inférieure de la fourchette large de prévisions.

Marché locatif

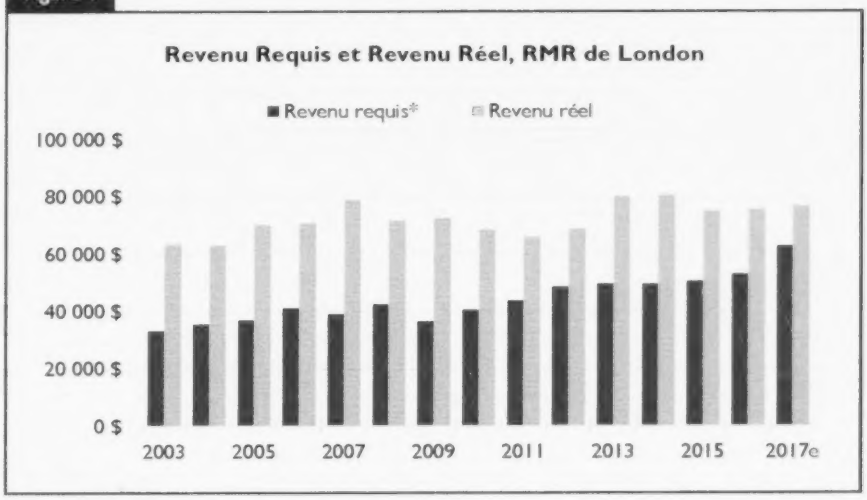
Le taux d'inoccupation devrait augmenter durant l'horizon prévisionnel en raison de la forte hausse du nombre d'appartements achevés au cours de la seconde moitié de 2016 et de la première moitié de

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

2017 et de la vigoureuse croissance des achèvements d'appartements locatifs attendue en 2018 et 2019. Un peu moins d'immigrants viendront s'établir à London durant les années 2017 à 2019, ce qui entraînera une augmentation plus faible du nombre de logements occupés et exercera des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation. Toutefois, la hausse des charges de remboursement hypothécaire pourrait empêcher les locataires de devenir propriétaires et éviter une augmentation plus marquée du taux d'inoccupation. La croissance du loyer moyen des logements de deux chambres devrait ralentir et être inférieure au taux d'inflation durant la période de 2017 à 2019, l'offre de logements locatifs grossissant plus rapidement que la demande.

Figure 4



Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble; e=estimation
*Le revenu nécessaire est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Économie et démographie

Après avoir connu un repli en 2016, l'emploi devrait se raffermir à London durant l'horizon prévisionnel, grâce à la croissance de l'activité dans les secteurs de la construction, de l'éducation, des soins de santé et des services sociaux. Les ventes élevées, mais à la baisse, de véhicules américains et l'amélioration de l'économie américaine soutiendront le secteur manufacturier de London, ce qui se traduira par un raffermissement du marché du travail pendant la période visée par les prévisions. Le nombre élevé de mises en chantier d'habitations et de ventes devrait également soutenir l'emploi dans les secteurs de la construction, de la finance, de l'assurance, de l'immobilier et de la location. Enfin, la croissance de la population des aînés à London renforcera la demande de professionnels de la santé, ce qui fera augmenter le nombre d'emplois dans les secteurs des soins de la santé et des services sociaux.

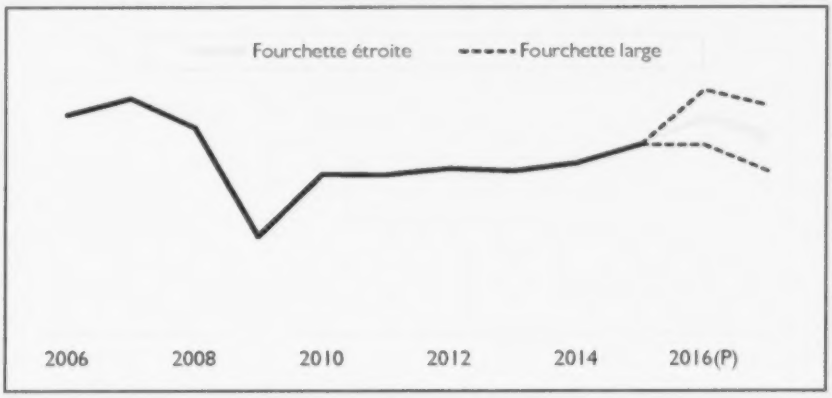
Le projet de transport en commun rapide par autobus à London, évalué à 500 millions de dollars et dont les travaux de construction devraient débuter en 2018, devrait stimuler la migration et l'emploi dans cette région, surtout dans le secteur de la construction en plein essor de cette ville. Toutefois, la croissance démographique de London devrait légèrement diminuer pendant la période visée par les prévisions, en raison du repli attendu du solde migratoire. Le solde migratoire devrait demeurer élevé, mais diminuera en regard de celui de 2016, à cause de la baisse du nombre net de résidents non permanents à la suite de la forte hausse du nombre de réfugiés syriens qu'a accueillis London en 2016.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Résumé des prévisions RMR de London Automne 2017									
	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 116	1 046	1 425	1 700	1 850	1 350	1 550	1 150	1 400
Logements collectifs	867	1 058	1 691	1 750	1 900	1 350	1 650	1 250	1 650
Tous types de logements confondus	1 983	2 104	3 116	3 450	3 750	2 700	3 200	2 400	3 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	8 751	9 618	10 504	10 900	11 200	10 500	10 900	10 200	10 900
Prix MLS® moyen ($)	255 453	265 370	279 634	323 500	329 000	326 200	335 800	329 100	347 900
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20

	2014	2015	2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,9	2,9	2,1	2,5	2,8	3,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	943	963	1 002	1 020	1 030	1 040
Indicateurs économiques						
Population	501 866	506 009	512 431	518 000	523 000	527 000
Nombre annuel d'emplois	243 000	252 000	245 900	250 000	253 000	256 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite inférieure (S)=Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2017-2019).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

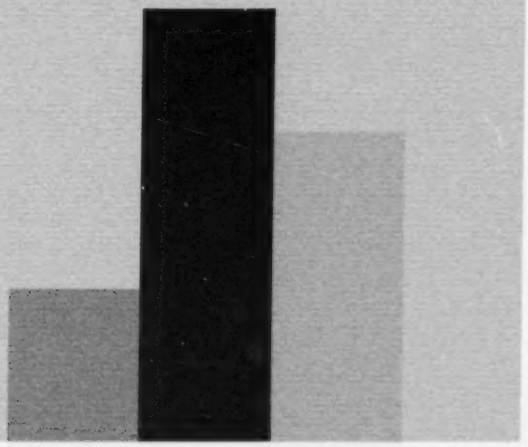
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64329_2017_B02